# Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015


**34 207**

## Wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten

**Nr. 4**

**VERSLAG**
Vastgesteld 6 juli 2015

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het voorstel van wet genoegzaam voorbereid.

**Algemeen**

De leden van de VVD-fractie hebben met grote interesse en een positieve grondhouding kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel. Zij onderschrijven nog immer de strekking van de regeling dat het berekenen van dubbele bemiddelingskosten door een bemiddelaar van woonruimten dient te worden tegengegaan. Zij zijn van mening dat het positief is dat met voorliggende wijziging de regeling voor bemiddelingskosten niet alleen wordt aangescherpt, maar ook vereenvoudigd en verduidelijkt. Zij hebben nog enkele vragen en opmerkingen bij het wetsvoorstel. Meer in zijn algemeenheid vragen de aan het woord zijnde leden of een schatting kan worden gegeven van de omvang van de beschreven problematiek. Daarnaast stellen zij vast dat overtreding van de bepalingen afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval een oneerlijke handelspraktijk oplevert. Onder welke omstandigheden zal het innen van bemiddelingskosten bij een huurder of consument-koper géén oneerlijke handelspraktijk zijn? Hoe vaak heeft de Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM) de afgelopen jaren opgetreden bij dergelijke overtredingen en in het bijzonder bij de genoemde excessieve vergoedingen? Hoe schat regering voorts het risico in, dat dit wetsvoorstel niet sluitend kan regelen dat de praktijk van dubbele bemiddelingskosten verdwijnt? Is nader onderzoek gedaan naar situaties in het buitenland met vergelijkbare wetgeving?
Daarnaast achten voornoemde leden het van groot belang dat de regels die nu reeds gelden en in de praktijk voor onduidelijkheid zorgen, worden verhelderd. In de memorie van toelichting is hiertoe een poging ondernomen door te stellen dat nu vaak door de bemiddelaar ten onrechte

kst-34207-4
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

bemiddelingskosten aan de huurder of de koper in rekening worden gebracht in het geval dat de bemiddelaar geen loon in rekening brengt bij de verhuurder of verkoper. Het betalen van loon door de verhuurder is echter geen voorwaarde voor het van toepassing verklaren van artikel 471, vierde lid, BW. Deze leden vragen wat de ratio is van het op deze wijze uitleggen van voornoemd artikel. Dit artikel is er toch met name op gericht het betalen van dubbele bemiddelingskosten aan de bemiddelaar tegen te gaan. In de geschetste situatie zal echter alleen de huurder/koper bemiddelingskosten betalen. Verder vragen zij welke kosten nog wel door bemiddelaars bij de huurder in rekening mag worden gebracht in het proces van het zoeken naar een woning en het starten van het woongenot. Onder welke voorwaarden mogen administratiekosten wel aan de verhuurder worden doorberekend? Kan de regering aangeven welke specifieke kosten dit zijn? Mocht het zo zijn dat bemiddelaars bepaalde kostenposten wel in rekening mogen brengen aan de verhuurder, deelt de regering dan de mening van de leden van de VVD-fractie dat de opbouw van deze kostenposten geheel transparant moet zijn. Acht de regering het wenselijk daarvoor nadere algemene regels voor te stellen? Excessen in het bepalen en het doorberekenen van deze kosten dienen te allen tijde te worden voorkomen. Ook hebben de aan het woord zijnde leden een vraag ten aanzien van het plaatsen van een woning op de website van een bemiddelaar. Zijn er situaties denkbaar dat een woning op de website van een bemiddelaar wordt geplaatst zonder dat sprake is van een opdracht van de verhuurder? Denk daarbij aan websites als jaap.nl die, naar eigen zeggen, zonder bemiddelingsopdracht en niet exclusief voor een verhuurder werken? Kan de regering hierop ingaan?

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van voorliggend wetsvoorstel. Zij delen de mening dat het onwenselijk is dat in het geval een bemiddelaar optreedt namens zowel de verhuurder/verkoper als ook de huurder/koper dat dan de laatsten bemiddelingskosten zullen moeten betalen. Echter, zo merken deze leden op, dergelijke dubbele bemiddelingskosten zijn ook volgens geldend recht al verboden. Desondanks en ook ondanks de aandacht in bijvoorbeeld consumentenprogramma's, op tv en de aandacht van de Woonbond voor dit verbod, blijken sommige bemiddelaars dit verbod tot nu toe te negeren en wel degelijk ongeoorloofde kosten aan huurders in rekening te hebben gebracht. Deze leden vragen of de voorgestelde verduidelijking van het reeds bestaande verbod wel voldoende effect zal sorteren. Gezien het feit dat in de consultatiefase van dit wetsvoorstel blijkbaar veel ongeorganiseerde bemiddelaars van mening waren dat zij wel bemiddelingskosten aan een huurder mochten vragen en zich daarbij verschuilden achter het argument dat de verhuurder waarvoor zij bemiddelde niets hoefde te betalen, kan blijken dat deze bemiddelaars ondanks de verduidelijking van de wet op dit punt mogelijk toch nog ten onrechte bemiddelingskosten aan huurders bleven vragen. In geval van overtreding van de verhelderde nieuwe bepaling, kan de gedupeerde huurder de gang naar de rechter maken. De leden van de PvdA-fractie vragen of er geen laagdrempeliger oplossing mogelijk is. Naar de mening van deze leden zouden – zeker na de verduidelijking van de wet – overtredingen van het genoemde verbod gekenmerkt dienen te worden als oneerlijke handelspraktijken. In de memorie van toelichting wordt al gemeld dat er bij overtreding van de genoemde bepaling mogelijk sprake is van een oneerlijke handelspraktijk. In welke gevallen is dat wel en in welke gevallen niet aan de orde? Waarom zijn of worden overtredingen van deze verduidelijkte wettelijke bepaling niet altijd overtredingen waarbij sprake is van oneerlijke handelspraktijken? Daarmee kan een klacht bij de ACM volstaan om ten onrechte betaalde kosten terug te krijgen. Dat is laagdrempeliger voor de consument en biedt een effectieve bescherming. Deelt de regering deze

mening en is de regering voornemens dergelijke praktijken onder de Wet op de oneerlijke handelspraktijken te brengen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel waar zij meermaals om hebben gevraagd. De regering geeft aan dat in de praktijk veelal in strijd met de huidige wet wordt gehandeld als het gaat om het vragen van bemiddelingskosten aan zowel de verhuurder/verkoper als aan de huurder/ koper. Deze leden vragen hoe vaak dit in de afgelopen vijf jaar is voorgekomen. In hoeveel gevallen heeft de ACM handhavend opgetreden en/of een boete uitgedeeld?

Tevens vragen deze leden hoe vaak in de afgelopen vijf jaar huurders en/of kopers onterecht betaalde bemiddelingskosten hebben teruggekregen. De regering stelde in oktober 2014, in antwoord op schriftelijke vragen van het lid Karabulut (documentnummer 2014D37672), in overleg te zullen treden met enkele koepels van (ver)huurbemiddelaars over het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten. De aan het woord zijnde leden willen weten of er ook gesproken is over de terugbetaling van onterecht betaalde kosten. Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten wat de regering concreet gaat doen om gedupeerden op de mogelijkheid van terugvordering te wijzen, anders dan via de website ConsuWijzer.nl. Wat zijn de mogelijkheden om (ver)huur/ koopbemiddelaars te verplichten informatie over de bemiddelingskosten en de mogelijkheid van het terugkrijgen van onterecht betaalde kosten voor te leggen aan hun klanten. Waarom heeft de regering alleen met (ver)huurbemiddelaars gesproken en niet met (ver)koopbemiddelaars? Is de regering bereid alsnog met (ver)koopbemiddelaars in gesprek te gaan en te bezien of ook gedupeerde kopers hun onterecht betaalde kosten terug kunnen krijgen? De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat de uitzondering, dat van huurders van onzelfstandige wooneenheden wel bemiddelingskosten of courtage kan worden gevraagd, wordt geschrapt. Zij vragen wat er gebeurt als bemiddelaars van onzelfstandige woonruimten alsnog bemiddelingskosten in rekening brengen bij huurders. Tevens stellen voornoemde leden de vraag op welke concrete manieren studenten of andere huurders van onzelfstandige woonruimten hierop worden gewezen. Wat wordt er naast deze wetswijziging met klachten over excessieve vergoedingen voor bemiddelingskosten gedaan? Zijn er gevolgen voor de bemiddelaars die zich hebben verrijkt aan studenten en andere huurders van onzelfstandige woonruimten? Op welke manier kan de toepasselijkheid van artikel 417, vierde lid, BW toch nog omzeild worden en wat er moet gebeuren om dat onmogelijk te maken.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben hierover nog een aantal vragen. Zij vinden het zeer positief dat de uitzondering op het verbod op dubbele bemiddelingskosten voor onzelfstandige kamers of etages met de voorliggende wetswijziging wordt opgeheven. Deze leden vragen of de wetswijziging ook actief gecommuniceerd zal worden naar de doelgroepen, zoals studenten, opdat zij weten dat deze bemiddelingskosten kunnen worden geweigerd.

De leden van de D66-fractie merken op dat er veel signalen zijn dat, ondanks het wettelijk verbod, dubbele bemiddelingskosten, net als sleutelgeld, nog steeds in rekening worden gebracht bij huurders. Deze leden vragen of de regering zicht heeft op de mate waarin het verbod op dubbele bemiddelingskosten wordt overtreden. Ook willen deze leden weten hoe vaak de ACM hierop actief en handhavend heeft opgetreden.

De leden van de D66-fractie vragen of de onduidelijkheid met betrekking tot de lastgevingsovereenkomst met het voorliggende wetsvoorstel wel

volledig is verholpen. Kan de regering aangeven wanneer, en onder welke voorwaarden, bepaalde kosten wel of niet bij de huurder in rekening mogen worden gebracht? In de memorie van toelichting lezen de voorgenoemde leden het volgende: «de toepasselijkheid van artikel 415 lid 4 kan dus, als de woning op de website van de tussenpersoon is geplaatst, nauwelijks meer kan worden omzeild.» Wat wil de regering met het woord «nauwelijks» bereiken, zo vragen deze leden.

De voorzitter van de commissie,
Ypma

De adjunct-griffier van de commissie,
Tielens-Tripels